

12.10.2015

Marja Ekroos
valiokuntaneuvos - Counsel
ympäristövaliokunta – The Environment Committee
00102 Eduskunta

E-mail: marja.ekroos@eduskunta.fi
tel.: +358 9 432 2089
GSM: +358 50 5507541

Viite: Eduskunnan ympäristövaliokunnan lausuntopyyntö kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi
6.10.2015

Ehdotuksemme kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi

Kiitämme lausuntopyynnöstänne kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi. Asia on äärimmäisen tärkeä. Olemme jakaneet lausuntomme kolmeen asiakokonaisuuteen:

- 1) Rakentamisen normit, säännöt ja kaavamääräykset
- 2) Kaavoitus ja tonttien saatavuus
- 3) Raideliikenneinvestointien nopeuttaminen uusien asuntoalueiden lisäämiseksi

1. Rakentamisen normit, säännöt ja kaavamääräykset

Rakentamisen määräyksissä (normit), asemakaavoissa ja kaupunkien rakentamistapaohjeistuksissa on joitakin asiakokonaisuuksia, joilla on merkittäviä asunnon tuotantokustannuksia tai myyntihintaa nostavia vaikutuksia. Näitä ovat:

- o esteettömyysmääräykset keittiön, kylpyhuoneen ja eteisen osalta asettavat haasteen tehokkaan ja toimivan asuntopohjan suunnitteluun (normit)
- o väestönsuojamääräykset ovat suora kustannuslisäys (normit)
- o rakentamismääräyskokoelman G1 mukainen minimihuoneiston koko 20 m² (normit)
- o ilmanvaihdon toteutustapoja on rajoitettu (normit)
- o porrashuoneet ja luonnonvalo (normit ja kaupunkien rakentamistapaohjeet)
- o julkisivumääräykset (asemakaava ja kaupunkien rakentamistapaohjeet)
- o yhteistilojen vaatimukset (asemakaava ja kaupunkien rakentamistapaohjeet)
- o autopaikkamääräykset (asemakaava)
- o yksittäisenä, mutta merkittävänä tekijänä Helsingin asuntojen keskipinta-alavaatimus (asemakaava)

Ratkaisuehdotukset

Esteettömyys

- o kaikkien asuntojen ei tarvitse olla esteettömiä, esteettömiä asuntoja vain esim. 25 % vrt. Ruotsin malli

Väestönsuoja

- o väestönsuojavaateesta luovutaan

Minimihuoneisto koko

- o Rakentamismääräyskokoelman mukaista huoneistokoon minimipinta-alaa pienennetään 20 m²:stä, mikäli käytetään tilaa säästäviä kalusteita ja huoneiston toiminnallisuus varmistetaan

12.10.2015

Ilmanvaihto ja hormit

- tulo- ja poistoilman sijaintia koskevia määräyksiä lievennetään
- hormien pinta-ala sallitaan asemakaavan rakennusoikeuden lisäksi

Porrashuoneet

- uusilla led-valoilla porrashuoneet voidaan valaista viihtyisästi ja energiatyötavallisesti ilman luonnonvaloa
- porrashuoneet voidaan tehdä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi

Julkisivumääräykset

- kaavoituksessa ei oteta kantaa julkisivun yksityiskohtaiseen määrittelyyn

Yhteistilat

- Kerhotilojen, pesuloiden ja talosaunojen keskittäminen isompiin alueellisiin yhteistiloihin, jolloin niiden toteutus olisi tehokkaampaa ja edullisempaa. Keskitetty tila tukisi alueen yhteisöllisyyttä ja voisi olla sijainnilisesti paremmalla paikalla. Talokohtaisesti rakennetaan vain irtaimistovarastot ja pyörien säilytys.

Autopaikkamääräykset

- Autopaikkamääräykset perustuvat historiallisiin normeihin, eivät autopaikkojen todelliseen kysyntään. Lisäksi erityisesti vaatimukset toteuttaa runsaasti rakenteellista pysäköintiä ovat suurin yksittäinen asuntojen kustannuksia nostava tekijä. Autopaikkamääräyksiä lievennetään ja luovutetaan asuntokohtaisista vaatimuksista. Sopiva minimivaatimus voisi olla esim 1ap/200asm2 rakenteellista pysäköintiä tehtäessä ja 1ap/120asm2 maantasopysäköintiä tehtäessä. Markkinat toteuttavat autopaikkoja määrän, joka tarvitaan asuntojen myymiseksi.

Helsingin keskipinta-ala vaade ja autopaikoitusnormi

- keskipinta-ala vaateesta luovutaan ja annetaan markkinoille mahdollisuus tuottaa kulloinkin kysyntää vastaavia asuntoja
- autopaikoitusmäärät sidotaan rakennusoikeuteen eikä tilaohjelmia rajoiteta autopaikka/asunto vaatimuksella

2. Kaavoitus ja tonttien saatavuus

Erityisesti pääkaupunkiseudulla on liian vähän asuntorakentamisen mahdollistavaa asuntorakentamisoikeutta. Niukka rakentamiskelpoisten tonttien tarjonta ja tonttien saatavuus nostavat asuntorakennusoikeuden hintaa kohtuuttomasti.

Toisaalta kalliit kaavoitusratkaisut eivät mahdollista kohtuuhintaista asuntorakentamista erityisesti Helsingin kaupungin alueella.

Ratkaisuehdotukset

Kaavoituksen nopeuttaminen ja lisääminen

- kumppanuuskaavoitus toimintamallin nopeuttaminen; kaavasuunnittelutyö tarvittavin osin ulkoistetaan viranomaisilta kaavakonsulteille ja viranomaiset keskittyvät kaavaprosessin hallinnolliseen hoitoon ja hyväksyntään
- kaavoitusjärjestelmää yksinkertaistetaan kaksitasoiseksi; 1-taso työssäkäyntialueen yleiskaava ja 2-taso kuntakohtainen asemakaava, muilta osin määritellään yleispiirteinen maankäytön tavoitetila
- valitusprosessin kriittinen tarkastelu, esimerkkinä ELY-keskuksen rooli kaavoituksessa
- kaupunkien perimä maankäyttökorvauksen suuruus määritellään riippuvaiseksi kaavoituksen etenemisen nopeudesta;
- uusien aluerakentamisen hankkeita edistetään asumisen monimuotoisuus kärkenä
- kaavojen valitusoikeutta rajataan
- täydennysrakentamista edistetään aluetasolla; laaditaan valmiita sopimusmalleja taloyhtiöille esim. pysäköintijärjestelyt, rakennusoikeiden myynnistä saatavien tuottojen jakaminen taloyhtiöille
- valituskäsittelyille määritellään asetusten kautta maksimikäsittelyaika

12.10.2015

- o valitusluvan myöntämistä koskevat hakemukset käsitellään pikakäsittelynä
- o valituksille määritetään kohtuullinen valitusmaksu, joka palautetaan valittajalle, mikäli valitus todetaan perusteiltaan oikeaksi
- o eri kaupunkien välisiä kaavakehitysaikatauluja mitataan kaavamuutoshakemuksen vastaanottamisesta kaavan valtuuston hyväksymiseen asti
- o hiukkas- ja melurajoja on tarkasteltava kriittisesti; ovatko rajat liian tiukat keskustarakentamisessa esim. vertailtaessa rajoja muun Euroopan tasoon

Edullisemmat kaavoitusratkaisut

- o kaavasisältöjen rajaaminen talojen massoitteeluun ja kaavatekstien pitäminen yleisemmällä tasolla; yksityiskohtainen suunnittelu jätetään rakennussuunnitteluvaiheeseen
- o autopaikoituksen korvaajana ja vähentäjänä voidaan käyttää uusia keinoja, kuten yhteiskäyttöautot
- o rakennushankkeen sijainnin ollessa hyvien liikenneyhteyksien varrella, lievempi autopaikkavaade on perusteltu
- o aluerakentamisessa käytetään rakenteellisia ja keskitettyjä autopaikoitusratkaisuja useamman tontin autopaikoituksen järjestämiseksi, alueiden ensimmäisille taloille osoitettava suunnitellut tilapäisratkaisut
- o liiketilojen määrää asuin kerrostalojen 1.kerroksissa vähennetään nykyisestä vaatimustasosta

3. Raideliikenne yhteyksien kehittäminen

Keskeiset tekijät uusien asuntoalueiden kehittämisessä ovat hyvät ja nopeat liikenneyhteydet. Nopeuttamalla raideliikenneinvestointeja erityisesti pääkaupunkiseudulla potentiaalisten uusien asuntorakentamisen alueiden määrä kasvaa ja tonttitarjonta lisääntyy. Ratayhteyksien asemien seudut muotoutuvat luonnollisiksi asumisen keskittymiksi. Raideliikenteen tueksi olisi hyvä kehittää tehokasta syöttöliikennettä linja-autoilla, jolla voidaan vaihteistaa ja nopeuttaa uusien asuinalueiden rakentamista tulevan raideliikenteen varrella.

Toivomme asiasta edelleen aktiivista keskustelua ja olemme mielellämme mukana viemässä asiaa eteenpäin ratkaisujen löytämiseksi.

Ystävällisin terveisin

YIT Oyj



Kari Kauniskangas

Toimitusjohtaja